

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團物業於二零一三年三月三十一日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

茲提述閣下指示吾等評估合和香港房地產有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)所擁有權益的物業市值。吾等確認已進行視察、作有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以向貴集團提供吾等有關該等物業於二零一三年三月三十一日(「估值日」)的估值意見。

估值基準

吾等對各物業的評估指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)，市值的定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額」。

估值假設

吾等對各物業的評估並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素)所引致的估計價格上升或下跌。

吾等進行估值時，並無計入所估物業的任何押記、按揭或所欠款項，亦無計入完成出售所可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等的估值乃假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負債、限制及支出。

估值方法

於評估第一類第1號及第3至9號物業價值時，吾等採用收益資本化法將現有租約所產生的租金收入(已就物業的潛在復歸業權收入作出適當撥備)撥充資本。在估值過程中確定市場租金時，吾等已參考相關物業與其他相若物業近期的出租情況，亦有考慮並就樓層、面積、方向、舖面朝向及出租時間等主要因素的差異作出相應調整。資本化率則參考市場對相若物業收益率的普遍預期估計(與物業的類型與質素有一定關係)、對未來租金增長空間、資本增值以及相關風險因素的預期。吾等的物業估值主要假設載於物業估值證書附註。吾等亦有採用直接比較法參考相若銷售憑據複驗估值結果。

於評估第一類第2號物業(營運中酒店)價值時，吾等假設所有於香港經營酒店所需的相關法定及／或強制許可、許可證、批文及執照均已齊備，採用直接比較法及現金流貼現法(「現金流貼現法」)。使用現金流貼現法時，吾等假設投資持有期為10年，吾等使用的主要假設詳情載於估值證書。

於評估第二類第10至13號持作發展物業的價值時，吾等以直接比較法參考市場相若銷售交易，並考慮發展潛力。

各項物業估值所用估值方法普遍用於評估同類物業。

此外，評估第11號物業的價值時，吾等假設該物業將按整體建築規劃發展，同時考慮 貴集團提供的估計尚未支付建築成本。

吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)的規定，對物業進行估值。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納就法定通知、法令、地役權、租住權、租用權、牌照、佔用詳情、物業鑒定、交易賬目、地盤及樓面規劃及面積、車位數目、客房數目、發展計劃、概約估計成本、已支出成本、發展時間表及所有其他有關事項給予吾等的意見。

土地年期

吾等對官契年期於一九九七年六月三十日前屆滿的物業進行估值時，已考慮英國政府與中華人民共和國政府就香港問題簽訂的聯合聲明附件三所載規定及新界土地契約(續期)條例。據此，該等租約毋須經補地價而獲續期至二零四七年六月三十日，惟須由續期當日起每年繳付相等於該物業應課差餉租值3%的地租。

業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業的業權文件副本，惟已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或核實任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等的估值師何曉樺女士(香港測量師學會會員)及郭佩虹女士(香港測量師學會見習測量師)已於二零一二年十二月及二零一三年三月對物業的外部及於可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在檢查過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。對於該等持作發展的物業，吾等並無進行土壤考察，以確定土壤狀況及樓宇設施是否適合用作發展。此外，吾等並無就物業進行任何環境調查。吾等的估值乃假定該等方面均為滿意，並假定在建築時不會產生非經常開支或延誤。

吾等隨函付奉估值概要和估值證書。

此致

合和香港房地產有限公司
列位董事 台照
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心63樓63-01室

代表
戴德梁行有限公司
資深董事
黃儉邦
香港測量師學會會員
英國皇家特許測量師學會會員
註冊專業測量師
(產業測量)
謹啟

二零一三年六月六日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，有逾25年香港物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

| 物業 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 港幣 | 貴集團 應佔權益 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 港幣 |
|---|-----------------------------------|-------------|--|
| 1. 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 | 12,720,000,000元 | 100% | 12,720,000,000元 |
| 2. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店 酒店部份 | 3,390,000,000元 | 100% | 3,390,000,000元 |
| 3. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店商業部份及 多個私家車車位 | 1,895,000,000元 | 100% | 1,895,000,000元 |
| 4. 九龍 九龍灣 展貿徑一號 九龍灣國際展貿中心 | 9,345,000,000元 | 100% | 9,345,000,000元 |
| 5. 香港 灣仔 皇后大道東202號 QRE Plaza | 1,152,000,000元 | 100% | 1,152,000,000元 |
| 6. 香港 灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 地下商業單位G03及G04 以及2樓商業單位201、202 及餐館 | 457,000,000元 | 100% | 457,000,000元 |
| 7. 香港 灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 3樓10個貨車車位、 4樓39個私家車車位、 5樓31個私家車車位 及預留面積的餘下部份 | 73,600,000元 | 100% | 73,600,000元 |

估值概要

| 物業 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 港幣 | 貴集團 應佔權益 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下 貴集團 應佔資本值 港幣 |
|--|-----------------------------------|-------------|--|
| | | | |
| 8. 香港 灣仔 皇后大道東222號 GardenEast | 1,862,000,000元 | 100% | 1,862,000,000元 |
| 9. 香港 跑馬地 樂活道12號 樂天峯多個單位 | 808,750,000元 | 100% | 808,750,000元 |
| 第一類小計： | 31,703,350,000元 | 100% | 31,703,350,000元 |
| 第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業 | | | |
| 10. 香港 灣仔 堅尼地道 合和中心二期 | 8,945,000,000元 | 100% | 8,945,000,000元 |
| 11. 香港 灣仔 利東街／麥加力歌街 皇后大道東200號項目 | 8,835,000,000元 | 50% | 4,417,500,000元 |
| 12. 香港 灣仔 皇后大道東155、157及 159號 | 217,000,000元 | 100% | 217,000,000元 |
| 13. 香港 灣仔 皇后大道東161、163、 165及167號的多個單位 | 325,000,000元 | 100% | 325,000,000元 |
| 第二類小計： | 18,322,000,000元 | | 13,904,500,000元 |
| 總計： | 50,025,350,000元 | | 45,607,850,000元 |

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

| <u>物業</u> | <u>概況及年期</u> | <u>佔用詳情</u> | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|--------------------------------------|--|---|---|
| 1. 香港 灣仔 皇后大道東 183號 合和中心 | 該物業為一幢66層(包括地庫及17樓上面的閣樓)高商業大廈。大廈共有250個私家車車位及50個上落客貨車位，於一九八三年落成。 | 除總面積約87,863平方呎(8,162.67平方米)空置外，商舖及寫字樓租予多名租戶，租期大多為期1至6年，最後一份租約將於二零一八年三月到期，每月租金總額約為港幣25,100,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。 | 港幣 12,720,000,000 元 |
| 內地段第 8551號 | 地庫至3樓、6樓至8樓、17樓及61樓至62樓作商業用途。私家車車位及上落客貨車位位於4樓、5樓及9樓至15樓，隔火層位於32樓及45樓。餘下樓層用作寫字樓用途。 該物業的總建築面積約為840,692平方呎(78,102.19平方米)，不包括私家車車位及上落客貨車位。 該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。 | 車位以月租及時租形式出租。二零一二年七月至二零一三年二月期間的每月平均泊車收入約為港幣1,240,000元。 | (貴集團應佔 100%權益： 港幣 12,720,000,000 元) |

於二零一三年
三月三十一日
現況下的資本值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 |
|----|---|------|
| | 該物業根據換地條件第UB11834號自政府租用，自一九八五年五月二十三日起計，為期75年，可再續期75年。該地段每年應繳的政府地租為港幣1,000元。 | |

附註：

- (1) 該物業註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司Singway (B.V.I.) Company Limited。
- (2) 該物業受港島西區地政處於一九九六年三月二十九日發出的不反對通知書(註冊摘要編號第UB6591354號)規限。
- (3) 該物業受港島東區地政處於二零一二年十月二十四日發出的批約修訂書(註冊摘要編號第12102501960011號)規限。
- (4) 該物業受地政總署於二零一二年五月十一日就修改停車場發展藍圖發出的同意書(註冊摘要編號第12110600570135號)規限。
- (5) 該物業受日期為二零一二年十月二十四日的通行權批地契據(註冊摘要編號第12110702320022號)規限。
- (6) 該物業於灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號劃分為「商業(5)」用途。
- (7) 收益資本化法的主要假設：

| | 市場月租(每平方呎) | 資本化率 |
|-----|----------------|-------|
| 商場 | 港幣33.5元至港幣240元 | 3.5% |
| 寫字樓 | 港幣42元至港幣57元 | 3.75% |

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣30元至每平方呎港幣150元，主要寫字樓出租單位的租金約為每平方呎港幣30元至每平方呎港幣48元。

合和中心為灣仔區最高的知名建築物之一，寫字樓單位(特別是景觀開揚的高樓層單位)租金可高於區內其他同類寫字樓物業。合和中心的寫字樓空間及商舖建造精良。近幾年，物業持續翻新，大堂現代氣息濃厚，樓面寬敞，間格靈活，亦有大規模零售部份。此外，無柱設計提升了空間使用率。合和中心提供周到的客戶及大廈管理服務，矗立於堅尼地道旁，交通便捷，加上樓內寫字樓單位數量眾多，大型連鎖店應有盡有，人氣旺盛，高收入顧客絡繹不絕。該物業的零售商舖(特別是臨街商舖)交易潛力巨大，租金可高於其他相若建築物的其他零售商舖。此外，車位充足，亦鄰近港鐵灣仔站。釐定主要假設時，吾等認為有必要根據上述因素上調近期租金。

吾等已收集並分析商舖及寫字樓單位的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%，寫字樓物業的交易收益率約3%。

考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮灣仔為主要商業區，商場及寫字樓物業分佈集中，交通便捷。該物業為灣仔區最大的寫字樓物業之一，可視作灣仔區的標誌性建築之一。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

| <u>物業</u> | <u>概況及年期</u> | <u>佔用詳情</u> | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|--|--|------------------------------|--|
| 2. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店 酒店部份 位於荃灣市 地段第312 號 | <p>該物業為一幢於一九九一年落成33層(包括3層地庫)高酒店／商業綜合項目的酒店部份。酒店共有911間客房，設有游泳池、健身室、宴會廳、酒吧、中西式餐館、咖啡室及商務中心等設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為424,717平方呎(39,457.17平方米)。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據新批約第6598號自政府租用，自一八九八年七月一日起計，為期99年(減最後3日)，已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。</p> | <p>該物業現時為持牌酒店，由貴集團營運及管理。</p> | <p>港幣 3,390,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 港幣 3,390,000,000 元)</p> |

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司九龍悅來酒店有限公司。
- (2) 該物業受日期為一九九零年三月二十日的批約修訂書(註冊摘要編號第TW651459號)規限。
- (3) 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/29號，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。

- (4) 酒店交易甚少，且荃灣區近期亦無銷售交易。吾等估值過程中曾考慮香港其他地區與乙級高價酒店或中價酒店同類質素之酒店銷售，公開紀錄可查詢及核證的最近期銷售如下：

| 物業 | 銷售日期 | 價格 | 客房數目 | 每間房價 | 落成年份 |
|--|---------|------------------|------|---------------------------------|--------------------------|
| 九龍彌敦道348號 香港九龍 諾富特酒店 及Nathan Square | 二零一二年四月 | 港幣2,368,000,000元 | 389 | 港幣6,087,404元 (包括商用部份 的價值) | 一九九二年 (二零零八年 重新裝修) |
| 堅尼地城 爹核士街12-22號 香港帝盛酒店 | 二零一二年五月 | 港幣800,000,000元 | 209 | 港幣3,827,751元 | 二零一一年 |
| 旺角 新填地街423號 逸豪酒店 | 二零一二年六月 | 港幣250,000,000元 | 50 | 港幣5,000,000元 | 二零一一年 |
| 油麻地廟街 129-131號 的一間酒店 | 二零一三年二月 | 港幣150,000,000元 | 37 | 港幣4,054,054元 | 二零一三年 |

香港九龍諾富特酒店有389間客房，地庫第2至3層商舖／商業單位則租予其他第三方。該酒店座落於繁盛的油麻地彌敦道，與該物業相比，規模較小但較接近市區中樞地帶。由於銷售物業為酒店／商業兩用物業，每間平均房價須按酒店部份應佔價值調整。

香港帝盛酒店有209間客房，酒廊和游泳池一應俱全，於二零一一年落成，標準客房淨面積約200平方呎，座落於香港島堅尼地城，交通便捷。

逸豪酒店有50間客房，地下為商舖，於二零一一年落成，標準客房淨面積約140平方呎，緊鄰旺角朗豪酒店大型購物中心，港鐵旺角站近在咫尺。

廟街129-131號為設有37間客房的酒店，於二零一三年落成，標準客房淨面積約100平方呎，座落於油麻地，周圍小旅館林立，倍受內地散客歡迎。

該物業規模超過相若物業，配套及服務設施亦更完善，雖樓齡近22年，但有良好保養，座落於新界荃灣，附近為若干老舊工業樓，而相若物業均位於市區，周邊主要為較多元化的商住項目。吾等估值時已參考上述相若物業與該物業的位置、質素、設施及其他影響估值之因素的差異。

- (5) 吾等以現金流貼現法估值時，假設投資持有期為10年，其他主要假設概述如下：

(i) 日均房租(「日均房租」)：首年—港幣820元。

酒店開業已久，業務營運已臻成熟。作出該假設時，吾等已考慮酒店過往兩個財政年度的日均房租。酒店於二零一二財政年度的日均房租為港幣700元，二零一三財政年度上半年(即二零一二年七月至十二月)的日均房租增長7.4%至港幣752元。另外，吾等亦已考慮區內相若酒店的日均房租及行業統計數字。根據香港旅遊發展局的統計數字，乙級高價酒店的日均房租於二零一二年增長8.8%。吾等認為，如無不可預見的不可控外部因素，香港酒店行業的短期前景整體可觀。

(ii) 日均房租年增長率：維持4.5%。

日均房租年增長率的相關假設乃基於酒店的過往增長及業績。基於過往數年酒店行業持續增長，並假設政策不變，亦不會發生影響香港經濟的不可預見事件，則相信日後酒店行業將延續過往增長趨勢，創造更多收益。

(iii) 入住率：首年 — 89%。

作出酒店日後入住率的相關假設時，吾等已分析及檢討行業統計數字、悅來酒店過往兩年的數據及表現。二零二零、二零二一及二零二二財政年度，其平均入住率分別為84.3%、89.5%及89.9%。吾等預期，訪港旅客不斷增加，會促使酒店入住率於未來一段時間維持穩定增長。另外，吾等預測及預計，近期競爭狀況不會出現重大或大幅改變，亦假設香港政治經濟狀況不會有重大變化，亦不會實施可能影響訪港人數或旅遊業或酒店行業的政府政策或規例。

(iv) 貼現率：8%。

貼現率反映投資酒店的固有風險，計及就未來現金流與通脹之固有風險作出的補償。基於所知悉相若物業投資者之預期回報，吾等認為假設合理，與同類物業估值所用貼現率一致。

(v) 最終資本化率：4.5%。

該最終資本化率基於吾等獲悉的酒店銷售交易分析得出。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|--|--|---|--|
| 3. 新界 荃灣 荃華街3號 悅來酒店商 業部份及多 個私家車車 位 | 該物業為一幢33層(包括3層地庫)高酒店/商業綜合項目1樓至3樓地庫、地下、2樓、3樓及4樓的所有商業單位以及3樓、4樓、5樓、6樓及7樓的402個私家車車位。該物業於一九九一年落成。 | 除總面積約16,274平方呎(1,511.89平方米)空置外,商業單位租予多名租戶,租期大多為期1至3年,最後一份租約將於二零二四年八月到期,每月租金總額約為港幣4,492,000元(大部份不包括差餉、管理費及空調費用)。 | 港幣 1,895,000,000元 (貴集團應佔 100%權益: 港幣 1,895,000,000 元) |
| 位於荃灣市 地段第312 號 | 該物業的總建築面積約為244,716平方呎(22,734.67平方米,不包括車位面積)。 該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。 該物業根據新批約第6598號自政府租用,自一八九八年七月一日起計,為期99年(減最後3日),已依法續期至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。 | 車位以月租或時租形式出租。二零一二年七月至二零一三年二月期間的每月平均泊車收入約為港幣625,000元。 | |

附註:

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司九龍悅來酒店有限公司。
- (2) 該物業受日期為一九九零年三月二十日的批約修訂書(註冊摘要編號第TW651459號)規限。
- (3) 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/29號,該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
- (4) 收益資本化法的主要假設:

| 市場月租(每平方呎) | 資本化率 |
|---------------|------|
| 港幣14.5元至港幣70元 | 4% |

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣15元至每平方呎港幣100元。

吾等已收集並分析商舖的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3.6%至4.4%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業（特別是較大規模物業）銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮該物業是位於香港其中一家最大酒店（以客房數目計）下的大型商業中心，有望提升商業潛力。商場於上世紀九十年代設計建成，二零零五年進行大整修，加入現代元素，二零一二年九月完成大範圍裝修。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|--|---|---|--|
| 4. 九龍 九龍灣 展貿徑一號 九龍灣國際 展貿中心 | 該物業為一幢18層(包括4層地庫)高商業大廈,設有商場、會展設施以及寫字樓。該物業亦包括763個私家車車位及多個上落客貨車區。 | 除總面積約112,699平方呎(10,469.99平方米)空置外,商舖及寫字樓租予多名租戶,租期大多為期1至4年,最後一份租約將於二零一六年二月到期,每月租金總額約為港幣12,892,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。 | 港幣 9,345,000,000元 (貴集團應佔 100%權益: 港幣 9,345,000,000元) |
| 新九龍內地 段第6032號 | 該物業於一九九六年落成。另外,大廈3樓延伸建設的多用途場地已於二零零七年十月十一日獲發入伙紙。 | 二零一二年七月至二零一三年二月期間,會展設施的每月平均總收入約為港幣4,293,000元。 | |
| | 該物業的總建築面積約為1,774,555平方呎(164,860.18平方米,不包括車位面積)。 | 車位以月租或時租形式出租。二零一二年七月至二零一三年二月期間的每月平均泊車收入約為港幣842,000元。 | |
| | 該物業鄰近不同樓齡的工商大廈。 | | |

於二零一三年
三月三十一日
現況下的資本值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 |
|----|---|------|
| | 該物業根據賣地條款第UB11985號自政府租用，年期為一九八七年十一月二十七日至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。 | |

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司國際展貿中心有限公司。
- (2) 該物業受3份分別於一九八九年十月二十四日、一九九一年七月二十三日及二零零五年一月二十日發出的批約修訂書(註冊摘要編號分別第UB4240050、UB4922357及UB9476552號)規限。
- (3) 根據啓德分區計劃大綱圖第S/K22/4號，該物業劃分為「其他指定用途(工業展覽館及商業發展)」。
- (4) 收益資本化法的主要假設：

| | 市場月租(每平方呎) | 資本化率 |
|----------|-----------------|------|
| 商場 | 港幣12元至港幣28.5元 | 3.5% |
| 寫字樓及會展設施 | 港幣13.6元至港幣18.5元 | 3.5% |

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣12元至每平方呎港幣30元，主要寫字樓出租單位的租金約為每平方呎港幣10元至每平方呎港幣22元。

吾等已收集並分析商舖及寫字樓單位的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%，寫字樓物業的交易收益率約3%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮九龍灣屬於香港政府指定轉型為第二核心商業區的九龍東，將會有大量基礎設施改良工程及其他發展項目，包括興建遊輪碼頭。九龍灣國際展貿中心為九龍區著名的多用途大型優質綜合建築物。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|---|---|--|--|
| | | | 港幣 |
| 5. 香港 灣仔 皇后大道東 202號 QRE Plaza | 該物業為一幢25層高商業大廈，於二零零七年落成。 該物業的總建築面積約為77,033平方呎(7,156.54平方米)。 | 除總面積約3,292平方呎(305.83平方米)空置外， 該物業租予多名租戶，租期大多為期1至3年， 最後一份租約將於二零一九年六月到期，每月租金總額約為港幣2,625,000元(不包括差餉、管理費及空調費用)。 | 1,152,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 港幣 1,152,000,000元) |
| 內地地段 7781號的餘 段 | 該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。 該物業根據官契自政府租用，自一八六三年六月二十五日起計，為期978年。該地段每年應繳的政府地租為港幣96元。 | | |

附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司QRE Plaza Limited。
- 該物業受日期為二零零七年十一月六日的公用契約(註冊摘要編號第07110901900021號)規限。
- 該物業受港島東區地政處分別於二零零七年十一月六日及二零零八年四月一日發出的2份批約修訂書(註冊摘要編號第07110901900034及08040202600019號)規限。
- 該物業受日期為二零零九年六月二十三日的厭惡性行業牌照(註冊摘要編號第09070300640192號)規限。
- 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號，該物業劃分為「商業(3)」用途。
- 收益資本化法的主要假設：

| 市場月租(每平方呎) | 資本化率 |
|--------------|------------|
| 港幣36元至港幣150元 | 3.5%至3.75% |

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣100元至每平方呎港幣153元。

吾等已收集並分析商舖的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮該物業為優質樓宇，餐飲店及生活消閒店應有盡有，出租率高，亦鄰近港鐵灣仔站，位置優越。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|--|--|--|--|
| 6. 香港 灣仔 皇后大道東 213號 胡忠大廈 地下商業單 位G03及G04 以及2樓商 業單位201、 202及餐館 內地段第 8766號 80110份之 1641份 | 該物業為一幢38層高商業大廈 地下及2樓的多個商業單位。大 廈地下及2樓作商業用途，3至6 樓作車位用途，而高層單位則作 寫字樓用途。該大廈於一九九三 年落成。 該物業的總建築面積約為17,674 平方呎(1,641.95平方米)。 該物業鄰近不同樓齡的商住混 合發展項目。 該物業根據換地條件第UB12210 號自政府租用，年期自一九九二 年五月二十五日至二零四七年 六月三十日。該物業現時應繳的 政府地租相當於該物業當時年 度應課差餉租值的3%。 | 該物業租予多名 租戶，租期大多 為期1至3年， 最後一份租約將 於二零一五年六 月到期，每月租 金總額約為港幣 1,211,000元(不 包括差餉、管理 費及空調費用)。 | 港幣457,000,000 元 (貴集團應佔 100%權益： 港幣457,000,000 元) |

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司 Procelain Properties Ltd.。
- (2) 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號，該物業劃分為「商業(1)」用途。
- (3) 收益資本化法的主要假設：

| 市場月租(每平方呎) | 資本化率 |
|--------------|------------|
| 港幣55元至港幣140元 | 3.5%至3.75% |

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣53元至每平方呎港幣150元。

吾等已收集並分析商舖的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業（特別是較大規模物業）銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮物業的商業潛力可觀。部份單位位於地下，舖面朝向皇后大道東，部份單位位於二樓，經過行人天橋連接合和中心。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|---|--|--|---|
| 7. 香港 灣仔 皇后大道東 213號 胡忠大廈3樓 10個貨車車 位、4樓39 個私家車車 位、5樓31 個私家車車 位及預留面 積的餘下部 份 內地段第 8766號 80110份之 858份 | <p>該物業為一幢38層高商業大廈3樓10個貨車車位、4樓39個私家車車位、5樓31個私家車車位及預留面積的餘下部份。大廈地下及2樓作商業用途，3至6樓作車位用途，而高層單位則作寫字樓用途。該大廈於一九九三年落成。</p> <p>該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p>該物業根據換地條件第UB12210號自政府租用，年期自一九九二年五月二十五日至二零四七年六月三十日。該物業現時應繳的政府地租相當於該物業當時年度應課差餉租值的3%。</p> | <p>車位以月租或時租形式出租。二零一二年七月至二零一三年二月期間的每月平均泊車收入約為港幣486,000元。</p> <p>預留面積按不同許可證出租，每月收入總額約為港幣21,500元。</p> | <p>港幣73,600,000 元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 港幣73,600,000 元)</p> |

附註：

(1) 該物業包括：

| | <u>物業</u> |
|-----------|---|
| 貨車車位 | 3樓貨車車位L1號至L3號、1號至4號、8號至10號。 |
| 私家車車位 | 4樓私家車車位1號至39號以及5樓私家車車位1號至12號及21號至39號。 |
| 預留面積的餘下部份 | 預留面積的餘下部份包括分割契據(註冊摘要編號第UB5412978號)附錄圖則所示橙色部份的胡忠大廈預留面積及其地下至六樓外牆以及內地段第8766號並無任何樓宇覆蓋的所有面積及胡忠大廈內外的所有空地(如有)(並非計入買賣協議(註冊摘要編號第UB5708448號)第1(i)條所載特別預留部份的單位)，惟公契指定用作公共空間或擬作公眾用途的面積(如有)除外。 |

(2) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司 Procelain Properties Ltd.。

(3) 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號，該物業劃分為「商業(1)」用途。

(4) 收益資本化法的主要假設：

| <u>市場月租(每個車位)</u> | <u>資本化率</u> |
|-------------------|-------------|
| 港幣4,400元 | 5.5% |

進行估值時，吾等參考相關物業的近期租金(每個車位港幣3,000元至港幣5,000元)。

吾等已收集並分析車位的近期銷售交易，結果顯示，交易收益率一般約5%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|---|---|---|--|
| | | | 港幣 |
| 8. 香港 灣仔 皇后大道東 222號 GardenEast | 該物業為一幢28層高綜合大樓。該物業地下及2樓作商業用途，3及5樓設有平台花園／居民康樂設施，餘下樓層現以服務式住宅營運。該大樓於二零零八年落成。 | 除總面積約2,591平方呎(240.71平方米)空置外，該物業以月租或較長租期租予多名租戶，租期大多為期1至2年，最後一份租約將於二零一五年一月到期，每月租金總額約為港幣5,978,000元(大部份包括差餉、管理費、空調費用及其他支出)。 | 港幣 1,862,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 港幣 1,862,000,000 元) |
| 全部屬內地 段第427號C 段第2分段餘 段、C段餘 段、D段第1 分段、D段 餘段及G段 | 該物業的總建築面積約為96,576平方呎(8,972.13平方米)。 該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。 該物業根據官契自政府租用，自一八五五年七月二十九日起計，為期999年。該地段應繳的政府地租如下： | | |
| | <u>地段</u> | <u>政府地租 (每年港幣元)</u> | |
| | 內地段第427號C段 第2分段 | 26 | |
| | 內地段第427號C段 餘段 | 122 | |
| | 內地段第427號D段 第1分段 | 14 | |
| | 內地段第427號D段 餘段 | 14 | |
| | 內地段第427號G段 | 54 | |

附註：

- 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司 GardenEast Limited。
- 該物業受日期為二零一零年八月三日的厭惡性行業牌照(註冊摘要編號第12031201060011號)規限。
- 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號，該物業劃分為「住宅(甲類)」及「休憩用地」用途。
- 收益資本化法的主要假設：

| | <u>市場月租(每平方呎)</u> | <u>資本化率</u> |
|-------|-------------------|-------------|
| 商業部份 | 港幣55元至港幣90元 | 3.5%至4% |
| 服務式住宅 | 港幣37.5元至港幣44.5元 | 3% |

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要商場出租單位的租金約為每平方呎港幣55元至每平方呎港幣150元，主要服務式住宅出租單位的租金約為每平方呎港幣50元至每平方呎港幣60元(包括差餉、管理費及支出)。

吾等已收集並分析商舖及服務式住宅的近期銷售交易，結果顯示，商舖物業的交易收益率一般為3%至3.7%，服務式住宅的交易收益率約3%。

吾等所假設之上述市場租金與該物業及上述區內其他相若物業的近期租金水平一致。考慮到基於已有相若物業(特別是較大規模物業)銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮該物業狀況良好，交通便捷，鄰近港鐵灣仔站，購物中心及其他社區設施一應俱全。

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資的物業

| <u>物業</u> | <u>概況及年期</u> | <u>佔用詳情</u> | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|---------------------------------------|--|--|--|
| 9. 香港 跑馬地 樂活道12號 樂天峯多個 單位 | 該物業為一幢二零一零年六月落成建於5層高停車場／休憩平台的40層高住宅大廈(包括隔火層)的18個住宅單位及11個車位。 | 除11個空置單位外，該物業租予多名租戶，租期為期2年，最後一份租約將於二零一五年四月到期，每月租金總額約為港幣629,000元(包括差餉及管理費)。 | 港幣808,750,000 元 (貴集團應佔 100%權益： 港幣808,750,000 元) |
| 位於內地段 第2132號 A、C、D分 段及餘段 | 根據 貴集團提供的資料，該物業的總實用面積約為24,265平方呎(2,254.27平方米)，不包括車位面積。 | 車位每月按不同泊車許可證出租，每月收入總額為港幣15,000元。 | |
| | 該物業鄰近中低密度住宅發展項目。 | | |
| | 該物業根據官契自政府租用，自一九一三年四月七日起計，為期75年，可再續期75年。該物業現時每年應繳的政府地租為港幣460,836元。 | | |

附註：

(1) 該物業包括：

住宅單位單位

單位A
單位B
複式單位B

樓層

22樓、23樓、25樓、27樓、28樓、41樓、43樓及45樓
8樓、18樓、22樓、23樓、25樓、26樓、27樓、41樓及47樓
50樓及51樓

車位樓層

5樓
3樓
2樓

車位編號

512號、515號、525號及526號
315號、320號、321號、328號及329號
213號及216號

- (2) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司 Banbury Investments Limited 及 Exgratia Company Limited。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，有關50樓及51樓複式單位B以及3樓車位320號及321號的買賣協議（「買賣協議」）於二零一三年四月二十六日簽訂，同意按總價格港幣123,000,000元出售有關單位及車位，而根據該買賣協議，預計買賣該等單位及車位將於二零一三年六月二十八日（遲於現時預期的招股章程日期及上市日期）完成。
- (4) 根據黃泥涌分區計劃大綱圖第S/H7/16號，該物業劃分為「住宅（丙類）1」用途。
- (5) 收益資本化法的主要假設：

| <u>市場月租(每平方呎)</u> | <u>資本化率</u> |
|-------------------|-------------|
| 港幣53元至港幣80元 | 2.25% |

進行估值時，吾等參考相關物業及區內其他相若物業的近期租金。主要住宅出租單位的租金約為每平方呎港幣52元至每平方呎港幣60元。

該物業為該區最新發展的項目之一，包括標準住宅單位及複式單位。吾等認為，超高層單位景色怡人，複式單位設計獨特，可取得較區內其他住宅單位更高的市租。另外，該物業在跑馬地獨佔一隅，位置僻靜，但該區物業供應有限，亦少有新開發物業，距離銅鑼灣亦僅10至15分鐘路程。釐定主要假設時，吾等已根據該等單位的特點上調近期租金。

吾等已收集並分析住宅物業的近期銷售交易，結果顯示，住宅物業的交易收益率一般約2%。

考慮到基於已有相若物業（特別是較大規模物業）銷售額分析得出的交易收益率，吾等認為資本化率合理。釐定資本化率時，吾等已考慮該物業為優質高端住宅單位，位置優越，備受高收入人士歡迎。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

| <u>物業</u> | <u>概況及年期</u> | <u>佔用詳情</u> | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|---|---|-------------|--|
| 10. 香港 灣仔 堅尼地道 合和中心二 期 內地段第 8715號 | <p data-bbox="453 463 871 729">該物業為一塊註冊地盤面積約105,918平方呎(9,840平方米)的土地，其上計劃興建一幢55層高會議酒店大廈。完成後，該物業將包括商場及寫字樓與酒店大廈，提供1,024間客房，計劃於二零一八年落成。</p> <p data-bbox="453 783 871 1012">根據 貴集團提供的建築計劃，該物業落成後的總建築面積約為1,094,343平方呎(101,666.95平方米)，提供168個私家車車位及14個電單車車位。</p> <p data-bbox="453 1066 871 1134">該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p data-bbox="453 1187 871 1412">該物業根據換地條件第20175號自政府租用，自二零一二年十月二十四日起計，為期50年。該地段現時應繳的政府地租相當於該地段當時年度應課差餉租值的3%。</p> | 現正進行地盤平整工程。 | <p data-bbox="1190 463 1406 527">港幣 8,945,000,000元</p> <p data-bbox="1238 580 1406 772">(貴集團應佔 100%權益： 港幣 8,945,000,000 元)</p> |

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團全資附屬公司韋安投資有限公司。
- (2) 該物業受日期為二零一二年十月二十四日的通行權批地契據(註冊摘要編號第12110702320022號)規限。
- (3) 該物業不同部份的細分價值如下：

| | | |
|-------------------|---|------------------|
| | | 於二零一三年三月三十一日 |
| | | 現況下的應佔資本值 |
| 酒店部份 | : | 港幣4,621,000,000元 |
| 餘下部份(即商場、寫字樓及停車位) | : | 港幣4,324,000,000元 |

- (4) 假設該物業於二零一三年三月三十一日完工的資本值如下：

| | | |
|-------------------|---|-------------------|
| | | 假設於二零一三年三月三十一日 |
| | | 完工的應佔資本值 |
| 酒店部份 | : | 港幣10,378,000,000元 |
| 餘下部份(即商場、寫字樓及停車位) | : | 港幣7,453,000,000元 |
| 總計 | : | 港幣17,831,000,000元 |

假設該物業已完工的資本值指吾等假設物業於估值日期已全部完工，在不計及估值時對執行發展計劃所需發展成本的估計的情況下對所發展物業總價值的估計。

- (5) 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號，該物業劃分為「其他指定用途(綜合重建區)」。
- (6) 進行估值時，吾等已假設每平方呎的樓面地價約港幣8,170元。
- (7) 進行物業(現為規劃作酒店／商業綜合開發項目的空地)估值時，吾等已參考僅限於建造酒店及酒店配套設施之政府地皮的最近期銷售交易。

| 物業 | 銷售日期 | 地盤面積 | 最大 | | 售價 | *樓面地價 |
|---------------------------|-------------|-----------|------------|--|------------------|------------------|
| | | | 總建築面積 | | | |
| 北角村里及 書局街內地段 第9020號 | 二零一三年 三月 | 57,792平方呎 | 387,504平方呎 | | 港幣2,722,000,000元 | 每平方呎 港幣7,024元 |

* 樓面地價為基於每平方呎最大總建築面積分析得出的售價，常用於分析地皮銷售交易。

與該相若地盤相比，該物業獨具優勢，位於更繁盛的優越地段，緊鄰金鐘及中環，亦靠近香港島多間高檔酒店及多個會議中心。灣仔為香港島重要商業區，交通便捷，近年多幢舊樓重建成新的住宅商用樓宇。吾等估值時已根據該物業之優勢上調至相若水平。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|--|---|-----------------|---|
| 11. 香港 灣仔 利東街／麥 加力歌街 皇后大道東 200號項目 | 該物業為兩塊位於利東街(地盤甲)及麥加力歌街(地盤乙)的地盤的發展權。該物業的總註冊地盤面積約為88,652平方呎(8,235.97平方米)。 | 該物業的上蓋建築工程現正施工。 | 港幣 8,835,000,000元 |
| 內地段第 9018號 | 利東街地盤(地盤甲)正發展為三幢建於商場／停車場平台上的28至37層高住宅大廈。麥加力歌街地盤(地盤乙)正發展為一幢建於商業平台上的23層高住宅大廈。 | | (貴集團 應佔50%權益： 港幣 4,417,500,000 元) |
| | 根據 貴集團提供的建築計劃，計劃發展項目的總建築面積如下： | | |
| | | 規劃建築面積 | |
| | 地盤甲： | | |
| | | 平方呎 | 平方米 |
| | 住宅 | 617,494 | (57,366.56) |
| | 非住宅 | 95,022 | (8,827.72) |
| | 公共設施 | 2,692 | (250.07) |
| | 地盤乙： | | |
| | | 平方呎 | 平方米 |
| | 住宅 | 113,806 | (10,572.86) |
| | 非住宅 | 6,257 | (581.29) |
| | 公共設施 | 25,170 | (2,338.38) |
| | 上述總建築面積不包括車位面積。該物業計劃於二零一五年落成。 | | |
| | 該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。 | | |
| | 該物業根據換地條件第20099號自政府租用，自二零一零年二月二十五日起計，為期50年。該地段現時應繳的政府地租相當於該地段當時年度應課差餉租值的3%。 | | |

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為市區重建局(「市建局」)。市建局與合營項目公司宏置發展有限公司(「宏置」)訂立發展協議(「發展協議」)，以發展該物業。宏置由 貴集團間接全資附屬公司 Linford Investments Limited 及第三方持有同等股權。根據 貴集團提供的資料，宏置可取得住宅部份銷售所得款項不超過港幣62億元，惟超過港幣62億元的銷售所得款項部份則須由市建局及宏置平分。商業部份的收入及銷售所得款項須以40比60的比例分配予市建局及宏置。估值時，吾等已考慮有關溢利分配安排。
- (2) 該物業受港島東區地政處於二零一一年八月二十九日發出的批約修訂書(註冊摘要編號第11090201480075號)規限。
- (3) 貴集團表示，截至二零一三年三月三十一日已支出的建築成本約為港幣589,000,000元。截至二零一三年三月三十一日，該物業的估計總建築成本約為港幣2,648,000,000元。
- (4) 假設該物業於二零一三年三月三十一日完工，宏置應佔的資本值約為港幣12,644,000,000元(貴集團應佔50%，約為港幣6,322,000,000元)。假設該物業已完工的資本值指吾等假設物業於估值日期已全部完工，在不計及於估值時對執行發展計劃所需發展成本的估計的情況下對所發展物業總價值的估計。
- (5) 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H15/27號，該物業劃分為「土地發展公司發展計劃區」用途。
- (6) 對宏置應佔該物業(倘竣工)估值時，吾等假設零售部份每平方呎約港幣17,900元，住宅部份每平方呎約港幣15,100元。該等單位售價指就市建局應享收入及銷售所得款項調整後的實際單位價值。零售部份的單位售價為擬開發項目地庫、地下及第一層商業空間的平均單位售價。
- (7) 對該物業(倘竣工)估值時，吾等參考皇后大道東的商舖及區內近期落成的類似住宅物業的近期銷售交易。按銷售建築面積計算，該等住宅物業銷售交易的價格介乎每平方呎約港幣15,500元至港幣17,500元。吾等假設的單位售價與區內住宅物業的銷售交易一致。按實用面積計算，該等相若商舖的銷售交易價格介乎每平方呎約港幣104,500元至港幣113,500元。吾等估值時假設該物業竣工時各部份的單位售價就市區重建局應享收入／銷售所得款項調整後與該等銷售交易一致。吾等釐定主要假設時已根據面積之實用率、位置、樓層、舖面朝向及其他相關因素，適當調整該等銷售交易的單位售價。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|---|---|---|--|
| 12. 香港 灣仔 皇后大道東 155、157及 159號 | 該物業包括一幢於一九五九年落成的6層高唐樓(皇后大道東155及157號)及一幢於一九六八年落成的7層(包括閣樓)高唐樓(皇后大道東159號)。 | 除4個單位空置外，該物業租予多名租戶，租期大多為期6個月至1年，最後一份租約將於二零一三年九月到期，每月租金總額約為港幣140,530元。 | 港幣 217,000,000元 (貴集團 應佔100%權益： 港幣217,000,000 元) |
| 內地段 第5251、 5252及 5253號 | 該物業的總實用面積約為8,656平方呎(804.16平方米)，另加天井面積約183平方呎(17平方米)、平台面積約185平方呎(17.19平方米)及天台面積約848平方呎(78.78平方米)。此外，皇后大道東159號樓宇閣樓面積約為152平方呎(14.12平方米)。 | | |
| | 該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。 | | |
| | 該物業根據三份官契自政府租用，自一八四四年七月九日起計均為期999年。目前該物業每年應繳的政府地租為港幣44元。 | | |

附註：

(1) 該物業所包括部份及相關註冊擁有人如下：

| <u>物業</u> | <u>註冊擁有人</u> |
|------------------|--|
| 皇后大道東155號 | |
| 地下 | 貴集團的全資附屬公司 Onfu Limited |
| 1樓 | 貴集團的全資附屬公司 Pineway Resources Limited |
| 2樓 | 貴集團的全資附屬公司 Loza Limited |
| 3樓 | 貴集團的全資附屬公司 Wayco Resources Limited |
| 4樓 | 貴集團的全資附屬公司 Enson Resources Limited |
| 5樓及天台 | 貴集團的全資附屬公司 Kenetic Limited |
| 皇后大道東157號 | |
| 地下 | 貴集團的全資附屬公司 Evergold Venture Limited |
| 1樓 | 貴集團的全資附屬公司 Homark Investment Limited |
| 2樓 | 貴集團的全資附屬公司 Sanho Investment Limited |
| 3樓 | 貴集團的全資附屬公司 Rasna Investment Limited |
| 4樓 | 貴集團的全資附屬公司 Kingbon Investment Limited |
| 5樓 | 貴集團的全資附屬公司 Taishing Investment Limited |
| 皇后大道東159號 | |
| 地下、閣樓及平台 | 貴集團的全資附屬公司 Grandam Investment Limited |
| 1樓及平台 | 貴集團的全資附屬公司 Pona International Limited |
| 2樓 | 貴集團的全資附屬公司 Pona International Limited |
| 3樓 | 貴集團的全資附屬公司 Pona International Limited |
| 4樓 | 貴集團的全資附屬公司 茂華有限公司 |
| 5樓及天台 | 貴集團的全資附屬公司 Rondon Investment Limited |

- (2) 皇后大道東155號1樓受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的第C/TB/10205/02/HK號命令規限。
- (3) 皇后大道東159號地下、閣樓及平台受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-28/0001/08號通知規限。
- (4) 皇后大道東159號地下、閣樓及平台、4樓、5樓及天台受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的第UBZ/U08-28/0007/08號命令規限。
- (5) 皇后大道東159號4樓受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的第UBZ/U08-28/0005/08號命令規限。
- (6) 皇后大道東159號5樓及天台受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的第UBZ/U08-28/0006/08號命令規限。
- (7) 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
- (8) 估值時，吾等假設零售部份每平方呎約港幣88,700元，住宅部份每平方呎約港幣11,600元。
- (9) 進行物業估值時，吾等參考皇后大道東多家商舖及區內特點相近之低層舊住宅物業的近期銷售交易。該等相若住宅物業銷售交易的價格介乎每平方呎約港幣10,500元至港幣13,000元。吾等所假設之單位售價與區內住宅物業的銷售交易一致。該等相若商舖的銷售交易價格介乎每平方呎約港幣104,500元至港幣113,500元。吾等釐定主要假設時，已根據樓齡、位置、規模及鋪面朝向等因素，適當調整該等銷售交易的單位售價。

估值證書

第二類 — 貴集團於香港持作發展的物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 |
|--|---|--|--|
| 13. 香港灣仔 皇后大道東 161、163、 165及167號 的多個單位 位於內地段 第7975號 及內地段 第5256及 5257號餘下 部份 | <p data-bbox="453 463 874 570">該物業包括一幢於一九六五年落成的10層高唐樓的32個住宅單位、4個商舖及外牆。</p> <p data-bbox="453 623 874 853">該物業的總實用面積為約14,823平方呎(1,377.09平方米)，另加天井面積約288平方呎(26.76平方米)、平台面積約94平方呎(8.73平方米)及天台面積約1,004平方呎(93.27平方米)。</p> <p data-bbox="453 906 874 970">該物業鄰近不同樓齡的商住混合發展項目。</p> <p data-bbox="453 1023 874 1210">該物業根據兩份官契及換地條件第UB8576號自政府租用，自一八四四年七月九日起計，為期999年。該物業現時應繳的政府地租為每年港幣114元。</p> | 除10個單位空置外，該物業出租予多個租戶，大部份租期為6個月至1年，而最後租約於二零一四年四月到期，總租金為每月約港幣162,850元。 | 港幣325,000,000 元 (貴集團 應佔100%權益： 港幣 325,000,000元) |

附註：

(1) 該物業及各自註冊擁有人如下：

| 物業 | 註冊擁有人 |
|----------------------|--|
| 皇后大道東161-165號 | |
| 地下A室 | 貴集團全資附屬公司 Longbo Enterprises Limited |
| 2樓A室 | 貴集團全資附屬公司 Boomtex Investment Limited |
| 5樓A室 | 貴集團全資附屬公司 Wedmedia Limited |
| 6樓A室 | 貴集團全資附屬公司 Holmax Limited |
| 7樓A室 | 貴集團全資附屬公司 Hamper Investment Limited |
| 8樓A室 | 貴集團全資附屬公司 Felway Limited |
| 皇后大道東161號9樓及天台 | 貴集團全資附屬公司 Bedo Investment Limited |
| 皇后大道東163號地下 | 貴集團全資附屬公司 Takfull Limited |
| 1樓B室 | 貴集團全資附屬公司 Reca Enterprises Limited |
| 2樓B室 | 貴集團全資附屬公司 Lancool Investment Limited |
| 3樓B室 | 貴集團全資附屬公司 Sobon Limited |
| 4樓B室 | 貴集團全資附屬公司 Lancool Investment Limited |
| 5樓B室 | 貴集團全資附屬公司 UPO Investment Limited |
| 6樓B室 | 貴集團全資附屬公司 Luxboy Limited |
| 7樓B室 | 貴集團全資附屬公司 Rancorp Limited |
| 8樓B室 | 貴集團全資附屬公司 Foxda Limited |
| 9樓B室及其上天台 | 貴集團全資附屬公司 Gokey Limited |
| 地下C室 | 貴集團全資附屬公司 Onwa Venture Limited |
| 1樓C室 | 貴集團全資附屬公司 Skytone Investment Limited |
| 2樓C室 | 貴集團全資附屬公司 Tenny Investment Limited |
| 4樓C室 | 貴集團全資附屬公司 Contas Investment Limited |
| 5樓C室 | 貴集團全資附屬公司 Temfat Limited |
| 6樓C室 | 貴集團全資附屬公司 Toycity Investment Limited |
| 7樓C室 | 貴集團全資附屬公司 Camays Limited |
| 8樓C室 | 貴集團全資附屬公司 Temfat Limited |
| 9樓C室及天台 | 貴集團全資附屬公司 Yotech Investment Limited |
| 皇后大道東167號 | |
| 地下 | 貴集團全資附屬公司 Grandam Investment Limited |
| 1樓及周邊平台 | 貴集團全資附屬公司 Dowin Investment Limited |
| 2樓 | 貴集團全資附屬公司 Castron Investment Limited |
| 3樓 | 貴集團全資附屬公司 UPO Investment Limited |
| 4樓 | 貴集團全資附屬公司 Miko Resources Limited |
| 5樓 | 貴集團全資附屬公司 Hamcon Enterprises Limited |
| 6樓 | 貴集團全資附屬公司 Conkey Investment Limited |
| 7樓 | 貴集團全資附屬公司 Emron Investment Limited |
| 8樓 | 貴集團全資附屬公司 Elite Will Enterprises Limited |
| 9樓及9樓上方天台 | 貴集團全資附屬公司 Kamme Limited |
| 大門東側整個外牆 | 貴集團全資附屬公司 Parkgate Enterprises Limited |

- (2) 皇后大道東161號地下受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0005/08號通知規限。
- (3) 皇后大道東161號9樓及天台受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0001/08號通知規限。
- (4) 皇后大道東163號地下受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0006/08號通知規限。
- (5) 皇后大道東163號9樓及其上天台受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0002/08號通知規限。
- (6) 皇后大道東165號地下受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0007/08號通知規限。
- (7) 皇后大道東167號地下受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0008/08號通知規限。

- (8) 皇后大道東167號9樓及9樓上方天台受建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的第WNZ/U08-29/0004/08號通知規限。
- (9) 皇后大道東167號大門東側整個外牆受建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條發出的第DR02129/HK/03/TCW/HK號取代命令規限。
- (10) 皇后大道東167號大門東側整個外牆受建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條發出的第UBZ/U08-29/0007/08號命令規限。
- (11) 根據灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號，該物業劃分為「住宅(甲類)」用途。
- (12) 估值時，吾等假設零售部份每平方呎約港幣92,400元，住宅部份每平方呎約港幣11,200元。
- (13) 進行物業估值時，吾等參考皇后大道東多家商舖及區內特點相近之低層舊住宅物業的近期銷售交易。該等相若住宅物業的銷售交易價格約為每平方呎港幣10,500元至每平方呎港幣13,000元。吾等所假設之單位售價與區內住宅物業的銷售交易一致。該等相若商舖銷售交易價格約為每平方呎港幣104,500元至每平方呎港幣113,500元。吾等釐定主要假設時，已根據樓齡、位置、規模及鋪面朝向等因素，適當調整該等銷售交易的單位售價。